

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下「本法律」という）が令和2年6月12日（金）に成立（6月19日（金）公布）しました。以下、本法律の条文に基づく概要を掲載致しますが、今後、国土交通省より省令、ガイドライン等が示される予定ですので、その際は改めてご案内致します。

本法律は、「賃貸住宅管理業の登録制度の創設」及び「特定賃貸借契約（サブリース契約）の適正化の措置」の2つが規定され、「賃貸住宅」（賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分））が対象となります。

※商業ビル、駐車場等、事業用物件は対象外です

1. 賃貸住宅管理業の登録制度の創設

（1）賃貸住宅管理業の定義（第2条）

賃貸住宅管理業とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、次に掲げる業務を行う事業。

- ① 賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと）を行う業務（賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む）
- ② 当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（①の業務と併せて行うものに限る）

【ポイント】

本法律においては①もしくは①②の業務を行っている事業が「賃貸住宅管理業」と位置づけられました（②のみを行う場合は対象外）。

（2）賃貸住宅管理業者の登録（第3条）

賃貸住宅管理業を営もうとする者は国土交通大臣の登録を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める規模未満であればこの限りではない。登録は5年ごとの更新となります

【ポイント】

省令で定める規模については、「200戸」と言われています（省令等が定まり次第お知らせ致します）。

なお、登録にあたり9万円の登録費用がかかります（更新については政令で定める額（現時点では未定））。

（3）登録の拒否（第6条）

国土交通大臣は、本法律第6条各号のいずれかに該当する場合、登録を拒否しなければなりません。主なものは以下の通り（詳細は条文をご参照願います）。

- ① 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
（略）
- ⑥ 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めらるるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
（略）
- ⑩ 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者
- ⑪ 営業所又は事務所ごとに第12条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

【ポイント】

第16条10号の財産的基礎を有しないとは、「債務超過となっていない」等になると現時点では言われています（省令が定まり次第お知らせ致します）。

（4）登録業者の業務準則

- ① 信義誠実義務（第10条）
- ② 名義貸しの禁止（第11条）
- ③ 業務管理者の選任（第12条）
- ④ 管理受託契約の締結前の書面交付（第13条）
- ⑤ 管理受託契約の締結時の書面交付（第14条）
- ⑥ 管理業務の再委託の禁止（第15条）
- ⑦ （受領する家賃等の）分別管理義務（第16条）
- ⑧ 証明書の携帯等（第17条）
- ⑨ 帳簿の備付け等（第18条）
- ⑩ 標識の掲示（第19条）
- ⑪ 委託者への定期報告（第20条）
- ⑫ 秘密を守る義務（第21条）

【ポイント①】

賃貸住宅管理業者は、営業所または事務所ごとに1人以上の業務管理者を選任し、管理受託契約の内容の明確性、賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性他、入居者の居住の安定等についての管理、監督に関する事務を行わせなければならない。また、業務管理者は他の営業所又は事務所の業務管理者となることはできません。

【ポイント②】

業務管理者は、必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならず、現時点においては、「賃貸不動産経営管理士」または「宅地建物取引士」が一定の講習等を受講することが要件とも言われています（省令が定まり次第お知らせ致します）。

【ポイント③】

第13条、第14条の書面交付については、電磁的方法による提供も可能となっています。その他、具体的な内容については、省令が定まり次第お知らせ致します。

（5）監督

国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者に対し、以下の措置をとることができる。

- ① 業務改善命令（第22条）
- ② 登録の取消し等（第23条）
- ③ 登録の抹消（第24条）

2. 特定賃貸借契約（サブリース契約）の適正化の措置

「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの（いわゆる「サブリース契約」）。また、「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう。

（1）誇大広告等の禁止（第28条）

特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう）（以下「特定転貸事業者等」という）は、広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものより著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

（2）不当な勧誘等の禁止（第29条）

特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約

に関する事項であって特定貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

また、特定貸借契約に関する行為であって、特定貸借契約の相手方又は相手方になろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定める行為をしてはならない。

(3) 特定貸借契約の締結前の書面交付 (第30条)

特定転貸事業者は、特定貸借契約を締結しようとするときは、特定貸借契約の相手方となろうとする者に対し、当該特定貸借契約を締結するまでに、特定貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない(電磁的方法による提供も可能)。

(4) 特定貸借契約の締結時の書面交付 (第31条)

特定転貸事業者は、特定貸借契約を締結したときは、当該特定貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、法律に定める内容を記載した書面を交付しなければならない(電磁的方法による提供も可能)。

(5) 書類の閲覧 (第32条)

特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定貸借契約の相手方又は相手方になろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。

(6) 指示、業務停止等

国土交通大臣は、特定転貸借事業者に対し、必要に応じて「指示」(第33条)、「業務停止等」(第34条)の処分を行うことができる。

※特定貸借契約(サブリース)の適正化に関する措置の具体的内容については、今後、国土交通省令等が定まり次第お知らせ致します。

3. 罰則

本法律において、罰則(懲役若しくは罰金、又は併科)が規定されています(第41条~第46条)ので、詳細は条文をご参照願います。

4. 附則

(1) 施行日について（附則第1条）

- ① 賃貸住宅管理業の登録制度については、公布の日から起算して1年以内（令和3年6月予定）
- ② 特定賃貸借契約（サブリース契約）の適正化の措置に関する部分については、公布の日から起算して6カ月以内（令和2年12月予定）

(2) 経過措置（附則第2条）

本法律の施行の際、現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、本法律施行の日から起算して1年間は賃貸住宅管理業を営むことができる。

【ポイント】

本法律施行の時点で、賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない者は、施行から1年以内に、業務管理者を設置のうえ、登録を済まさなければならない。

(3) 適用除外（附則第3条）

賃貸住宅管理業の登録に関し、第14条（管理受託契約の締結時の書面交付）及び第20条（委託者への定期報告）の規定は、本法律の施行前に締結された管理受託契約については適用しない。

特定賃貸借契約（サブリース契約）の適正化の措置に関し、第31条（特定賃貸借契約の締結時の書面交付）の規定は、本法律の施行前に締結された特定賃貸借契約については適用しない。

(4) 検討（附則第5条）

政府は、本法律施行後3年を経過した場合において、本法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。